

## **Raport niezależnego biegłego rewidenta**

Do: Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Tonsa Commercial REI N.V.

---

### **Raport z badania sprawozdania finansowego za rok 2022**

---

#### **Opinia**

W naszej opinii:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Tonsa Commercial REI N.V. oraz jej jednostek zależnych (Grupa) daje prawdziwy i wierny obraz sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2022 roku i jej wyników oraz przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia, i zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie przyjętym przez Unię Europejską (MSSF UE) oraz zgodnie z Księgą 2, Rozdział 9 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego;
- jednostkowe sprawozdanie finansowe Tonsa Commercial REI N.V. ("Spółka") daje prawdziwy i wierny obraz sytuacji finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 roku i jej wyników oraz przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia, i zostało sporządzone zgodnie z Księgą 2, Rozdział 9 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego;

#### **Przedmiot badania**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok 2022 spółki Tonsa Commercial REI N.V., z siedzibą w Rotterdamie. Sprawozdanie finansowe zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 roku;
- następujące sprawozdania za rok 2022: skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i sprawozdanie z przepływów pieniężnych; i
- noty zawierające istotne zasady rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje:

- jednostkowy bilans na dzień 31 grudnia 2022 r. ;
- jednostkowy rachunek zysków i strat spółki za rok zakończony tego dnia;
- noty zawierające opis stosowanych zasad rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Podstawa sporządzaniu sprawozdań to MSSF UE oraz odpowiednie przepisy Rozdziału 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego i Rozdział 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego dla sprawozdania jednostkowego.

---

## **Podstawa opinii**

---

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z prawem holenderskim, w tym z Holenderskimi Standardami Rewizji Finansowej. W dalszej części opisaliśmy nasze obowiązki wynikające z tych standardów w sekcji raportu „Nasza odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego”.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

### **Niezależność**

Jesteśmy niezależni od Tonsa Commercial REI N.V. zgodnie z „Wet toezicht accountantsorganisaties” (Wta, ustawa o nadzorze nad firmami audytorskimi), z „Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten” (ViO, Kodeks etyki Zawodowych Księgowych, przepisy dotyczące niezależności) i innymi wymaganiami dotyczącymi niezależności wynikającymi z przepisów stosowanych w Holandii. Ponadto przestrzegaliśmy „Verordening gedrags- en beroepsregels accountants” (VGBA, holenderski Kodeks Etyki).

---

## **Informacje wspierające naszą opinię**

---

Nasze procedury badania dotyczące oszustwa i kontynuacji działalności oraz kwestii z nich wynikających zaprojektowaliśmy w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz w celu sformułowania naszej opinii na jego temat. Informacje wspierające naszą opinię, takie jak nasze ustalenia i obserwacje dotyczące ryzyka oszustwa w podejściu do badania oraz podejścia do kontynuacji działalności, zostały uwzględnione w tym kontekście i nie wydajemy odrębnej opinii ani wniosku w tych sprawach.

### **Podejście do audytu - ryzyko oszustwa**

Zidentyfikowaliśmy i oceniliśmy ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem. Podczas naszego badania uzyskaliśmy zrozumienie Tonsa Commercial REI N.V. i jej otoczenia oraz elementów systemu kontroli wewnętrznej. Obejmowało to proces oceny ryzyka przez Zarząd, proces dotyczący reagowania na ryzyko oszustwa oraz monitorowanie systemu kontroli wewnętrznej. Odnosimy się do sekcji „Ryzyko nadużyć finansowych” w sprawozdaniu zarządu, w odniesieniu do zarządzania ryzykiem nadużyć finansowych.

Oceniliśmy konstrukcję i odpowiednie aspekty systemu kontroli wewnętrznej pod kątem ryzyka istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem. Oceniliśmy projekt i wdrożenie kontroli wewnętrznych mających na celu ograniczenie ryzyka oszustwa i zapytaliśmy Zarząd, czy są świadomi jakichkolwiek faktycznych lub podejrzewanych oszustw.

W ramach naszego procesu identyfikacji ryzyka nadużyć finansowych oceniliśmy czynniki ryzyka nadużyć finansowych w odniesieniu do oszustw sprawozdawczości finansowej, sprzeniewierzenia aktywów oraz przekupstwa i korupcji. Oceniliśmy, czy czynniki te wskazują istnienie ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Zidentyfikowaliśmy następujące ryzyka nadużyć finansowych i wykonaliśmy następujące szczególne procedury:

| <b>Zidentyfikowane ryzyko nadużyć</b>   | <b>Nasze procedury i obserwacje</b>  |
|---|--|
| <p><b>Ryzyko obejścia kontroli przez kierownictwo</b><br/>Zarząd znajduje się w wyjątkowej sytuacji, jeśli chodzi o popelnianie oszustw, ze względu na swoją zdolność do manipulowania zapisami księgowymi i sporządzania oszukańczych sprawozdań finansowych poprzez obejście kontroli, które w innym przypadku wydają się działać skutecznie. Dlatego we wszystkich naszych audytach zwracamy uwagę na ryzyko obejścia kontroli przez kierownictwo.<br/>W tym zakresie zwróciliśmy szczególną uwagę na:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• odpowiedniość zapisów księgowych i innych korekt dokonanych podczas sporządzania sprawozdania finansowego;</li><li>• możliwa stronniczość kierownictwa w szacunkach Zarządu; i</li><li>• znaczące transakcje, jeśli takie istnieją, wykraczające poza normalny tok działalności Spółki.</li></ul> | <p>Oceniliśmy projekt i wdrożenie środków kontroli wewnętrznej, które mają na celu ograniczenie ryzyka obejścia kontroli przez kierownictwo.</p> <p>Wybraliśmy wpisy do dziennika w oparciu o kryteria ryzyka, takie jak nietypowe/nieoczekiwane kombinacje kont, i przeprowadziliśmy określone czynności kontrolne dla tych zapisów.</p> <p>Przeprowadziliśmy określone procedury badania związane ze znaczącymi szacunkami Zarządu, a w szczególności ze znaczącymi założeniami w wycenie nieruchomości inwestycyjnych oraz gruntów. W ten sposób odnieśliśmy się krytycznie do oznak stronniczości Zarządu w tych szacunkach. Oceniliśmy między innymi kompetencje, możliwości i obiektywizm zewnętrznego rzeczoznawcy zatrudnionego przez Zarząd oraz dokonaliśmy oceny istotnych założeń przyjętych w modelu wyceny.</p> <p>W ocenę istotnych założeń zaangażowaliśmy naszych wewnętrznych ekspertów ds. wyceny nieruchomości. Ogólnie zgadzamy się z przyjętymi założeniami i metodami wyceny nieruchomości inwestycyjnych.</p> <p>Nie zidentyfikowaliśmy żadnej istotnej transakcji poza normalnym tokiem działalności.</p> <p>Nasze procedury badania nie doprowadziły do konkretnych oznak oszustwa lub podejrzenia oszustwa w odniesieniu do obejścia kontroli przez kierownictwo.</p> |
| <p><b>Ryzyko oszukańczej sprawozdawczości finansowej poprzez zawyżenie dochodu brutto z najmu</b><br/>W ramach naszej oceny ryzyka oceniliśmy, które rodzaje transakcji lub stwierdzeń dotyczących przychodów powodują ryzyko oszustwa w zakresie ujmowania przychodów. Ponieważ dochód brutto z najmu jest kluczowym wskaźnikiem wyników Grupy, a Zarząd może odczuwać presję, aby osiągnąć określone cele w zakresie przychodów, zidentyfikowaliśmy nieodłączne ryzyko związane z zawyżaniem przychodów, zwłaszcza w przypadku ujmowania fikcyjnych przychodów z najmu brutto lub niewłaściwe rozliczanie zachęt leasingowych.</p>  | <p>Oceniliśmy projekt i wdrożenie środków kontroli wewnętrznej, które mają na celu ograniczenie ryzyka zawyżenia przychodów z najmu brutto.</p> <p>Przetestowaliśmy wyrywkowo transakcje dotyczące dochodu z najmu brutto, śledząc transakcje aż do dokumentów źródłowych. Oceniliśmy również zasady rachunkowości dotyczące ujmowania zachęt leasingowych, przetestowaliśmy dla próbki prawidłowość i występowanie kwoty zachęty leasingowej ujętej w księgach poprzez prześledzenie zachęty leasingowej aż do przychodów z najmu brutto.</p> <p>Nasze procedury badania nie doprowadziły do identyfikacji wystąpienia konkretnych oznak oszustwa lub podejrzenia oszustwa w odniesieniu do istnienia przychodów z najmu brutto.</p>  |

W naszym badaniu uwzględniliśmy element nieprzewidywalności. Podczas badania pozostawaliśmy wyczuleni na oznaki oszustwa. Wzięliśmy również pod uwagę wyniki innych naszych procedur badania i oceniliśmy, czy jakiegokolwiek ustalenia wskazywały na oszustwo lub niezgodność z przepisami prawa i regulacjami. Ilekroć identyfikujemy jakiegokolwiek oznaki oszustwa, dokonujemy ponownej oceny naszej oceny ryzyka oszustwa i jego wpływu na nasze procedury badania.

### ***Podejście do audytu - kontynuacja działalności***

Jak ujawniono w punkcie „5.1 Kontynuacja działalności” skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd dokonał oceny zdolności Spółki do kontynuacji działalności przez co najmniej dwanaście miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego i nie zidentyfikował zdarzeń lub istnienia warunków, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności (dalej: ryzyko kontynuacji działalności).

Nasze procedury oceny założenia kontynuacji działalności przez Zarząd obejmowały między innymi:

- rozważenie, czy dokonana przez Zarząd ocena założenia kontynuacji działalności zawiera wszystkie istotne informacje, których jesteśmy świadomi w wyniku naszego badania oraz zapytanie Zarząd o najważniejsze założenia Zarządu leżące u podstaw oceny zasadności założenia kontynuacji działalności;
- ocena bieżącego budżetu Zarządu wraz z przepływami pieniężnymi za co najmniej dwanaście miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego z uwzględnieniem bieżących zmian w branży, takich jak wysoki poziom inflacji, oraz wszystkich istotnych informacji, o których wiemy w wyniku naszego audytu;
- analiza, czy zapewnione zostało bieżące i wymagane finansowanie umożliwiające kontynuację całokształtu działalności Spółki, w tym przestrzeganie odpowiednich kowenantów;
- kierowanie do Zarządu zapytań dotyczących jego wiedzy na temat ryzyka kontynuacji działalności poza zakresem tej oceny przez Zarząd.

Nasze procedury nie przyniosły rezultatów sprzecznych z założeniami i osądami Zarządu przyjętymi przy przyjęciu założenia kontynuacji działalności.

---

## ***Raport dotyczący innych informacji zawartych w raporcie rocznym***

---

Raport roczny zawiera również inne informacje. Uwzględnia to wszystkie informacje w raporcie rocznym inne niż sprawozdania finansowe i raport niezależnego biegłego rewidenta na jego temat.

Na podstawie procedur przeprowadzonych w sposób przedstawiony poniżej wnioskujemy, że pozostałe informacje:

- są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i nie zawiera istotnych zniekształceń;
- zawierają wszystkie informacje wymagane od sprawozdania Zarządu i inne informacje wymagane Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

Dokonaliśmy przeglądu innych informacji. Na podstawie naszej wiedzy i zrozumienia uzyskanego podczas naszego badania sprawozdania finansowego lub w inny sposób, rozważyliśmy, czy inne informacje zawierają istotne zniekształcenia.

Wykonując nasze procedury, spełniamy wymagania Rozdziału 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego i Holenderskiego Standardu nr 720. Zakres tych procedur był znacznie mniejszy niż zakres tych przeprowadzonych w ramach naszego badania sprawozdania finansowego.

Zarząd jest odpowiedzialny za przygotowanie innych informacji, w tym sprawozdania Zarządu i innych informacji wymaganych zgodnie z Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego.

---

## ***Odpowiedzialność za sprawozdanie finansowe i badanie sprawozdania***

---

### ***Odpowiedzialność Zarządu***

Zarząd odpowiada za:

- sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF UE oraz Rozdziałem 9 Księgi 2 Holenderskiego Kodeksu Cywilnego; oraz za
- zapewnienie kontroli wewnętrznej, jaką Zarząd uzna za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego wolnego od istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

W ramach przygotowania sprawozdania finansowego Zarząd jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Na podstawie wspomnianych ramowych założeń sprawozdawczości finansowej Zarząd powinien sporządzać sprawozdania finansowe przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że Zarząd zamierza zlikwidować Spółkę lub zaprzestać prowadzenia działalności, lub nie innej możliwości, jak tylko to zrobić. Zarząd powinien ujawnić w sprawozdaniu finansowym zdarzenia i okoliczności, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności.

### ***Nasza odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego***

Naszym zadaniem jest zaplanowanie i wykonanie zlecenia badania w sposób, który pozwoli nam uzyskać wystarczające i odpowiednie dowody badania, które stanowią podstawę dla naszej opinii. Naszym celem jest uzyskanie wystarczającej pewności, że sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie raportu biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię.

Racjonalna pewność to wysoki, ale nie absolutny poziom pewności, który pozwala nam nie wykryć wszystkich istotnych zniekształceń. Zniekształcenia mogą wynikać z oszustwa lub błędu. Uważa się je za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogą wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie sprawozdania finansowego.

Istotność wpływa na rodzaj, rozłożenie w czasie i zakres naszych procedur badania oraz ocenę wpływu zidentyfikowanych zniekształceń na naszą opinię.

Bardziej szczegółowy opis naszych obowiązków znajduje się w załączniku do naszego raportu.

Utrecht, 24 maja 2023 roku

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

*(Oryginał podpisany przez T.M.B. van de Lagemaat)*

T.M.B. van de Lagemaat RA

---

## **Załącznik do raportu z badania sprawozdania finansowego rok 2022 spółki Tonsa Commercial REI N.V.**

---

Oprócz tego, co jest zawarte w naszym raporcie z badania, w niniejszym załączniku dodatkowo przedstawiliśmy naszą odpowiedzialność za badanie sprawozdania finansowego i wyjaśniliśmy, na czym polega badanie.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Dokonaliśmy profesjonalnego osądu i zachowywaliśmy zawodowy sceptycyzm przez cały czas trwania badania zgodnie z holenderskimi standardami audytu, wymogami etycznymi i wymaganą niezależnością. Nasz audyt obejmował między innymi:

- Identyfikację i ocenę ryzyk istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, zaprojektowanie i przeprowadzenie procedur badania odpowiadających na te ryzyka oraz uzyskanie dowodów badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest wyższe niż w przypadku zniekształcenia wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może obejmować zмовę, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzenie w błąd lub celowe obchodzenie kontroli wewnętrznej.
- Uzyskanie zrozumienia kontroli wewnętrznych mających znaczenie dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki.
- Ocena stosowności stosowanych zasad rachunkowości oraz zasadności szacunków księgowych i powiązanych ujawnień przygotowanych przez Zarząd.
- Wnioskowanie na temat zasadności zastosowania przez Zarząd zasady kontynuacji działalności oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, stwierdzenie, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami i / lub warunkami, które mogą budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność co do kontynuacji działalności, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi w naszym raporcie na odpowiednie ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, do zmodyfikowania naszej opinii. Nasze wnioski opierają się na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego raportu i mają zastosowanie w kontekście naszej opinii o sprawozdaniu finansowym jako całości. Jednak przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie kontynuować działalności.
- Ocena ogólnej prezentacji, struktury i treści sprawozdania finansowego, w tym ujawnień, oraz ocena, czy sprawozdanie finansowe przedstawia leżące u jego podstaw transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Mając na uwadze naszą ostateczną odpowiedzialność za opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, odpowiadamy za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania grupy. W tym kontekście określiliśmy charakter i zakres procedur badania części Grupy, aby zapewnić, że wykonaliśmy wystarczająco część pracy, aby móc wyrazić opinię o sprawozdaniu finansowym jako całości. Czynniki determinującymi są struktura geograficzna Grupy, znaczenie i / lub profil ryzyka jednostek lub działalności grupy, procesy księgowo i kontrole oraz branża, w której działa Grupa. Na tej podstawie dokonaliśmy wyboru podmiotów z grupy, w przypadku których badanie lub przegląd informacji finansowych lub określonych sald uznaliśmy za konieczne.

Komunikujemy się z Zarządem, między innymi w zakresie planowanego zakresu i harmonogramu audytu oraz znaczących ustaleń audytu, w tym wszelkich znaczących braków w kontrolach wewnętrznych, które zidentyfikowaliśmy podczas naszego badania.